# Lehenstraße 21 Raum für WohnIdeen für Bauträger




**Lehenstraße 21, 1220 Wien**
Straßenansicht

**Objektnummer: 7687**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien,Donaustadt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 120,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 160,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 894,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 750.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

27.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Mortsch**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH
Erdbergstrasse 52-60/3/10
1030 Wien

T +436604985548
H +436604985548



## Lehenstraße 21, 1220 Wien

Straßenansicht



**Lehenstraße 21, 1220 Wien**

Gartenansicht



**Lehenstraße 21, 1220 Wien**

Gartenansicht

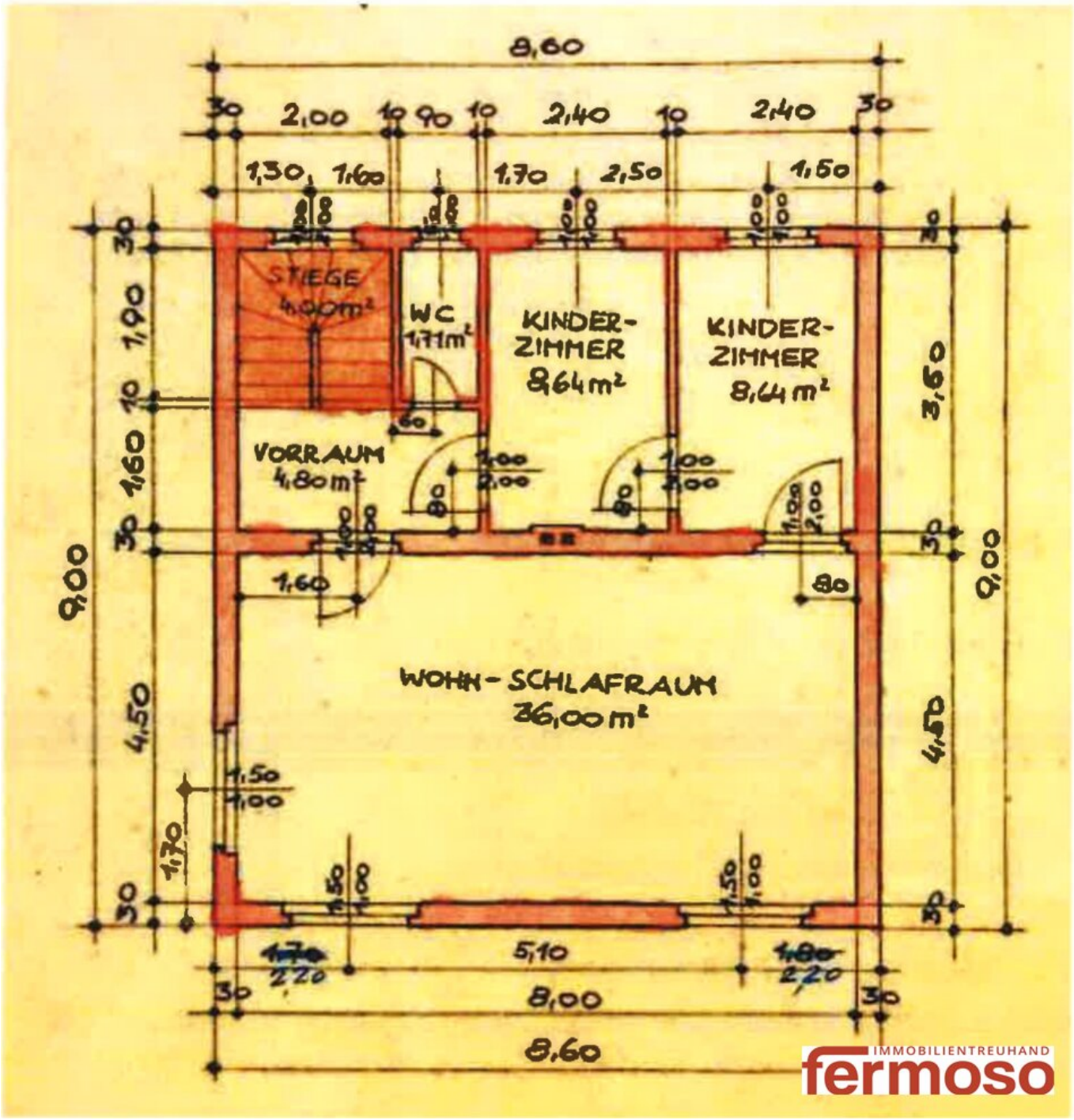


# Lehenstraße 21, 1220 Wien

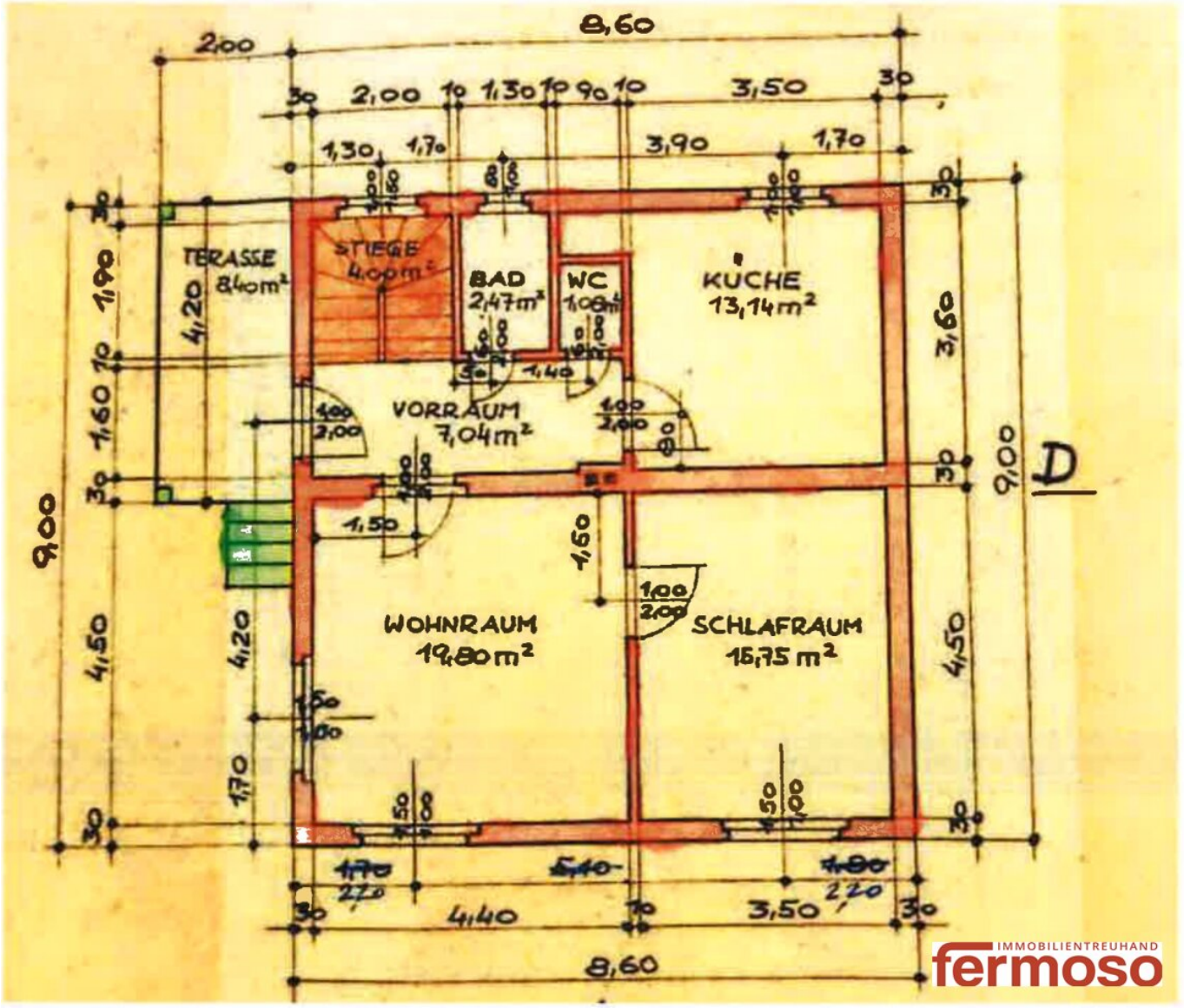
Gartenansicht

IMMOBILIENTREUHAND fermoso

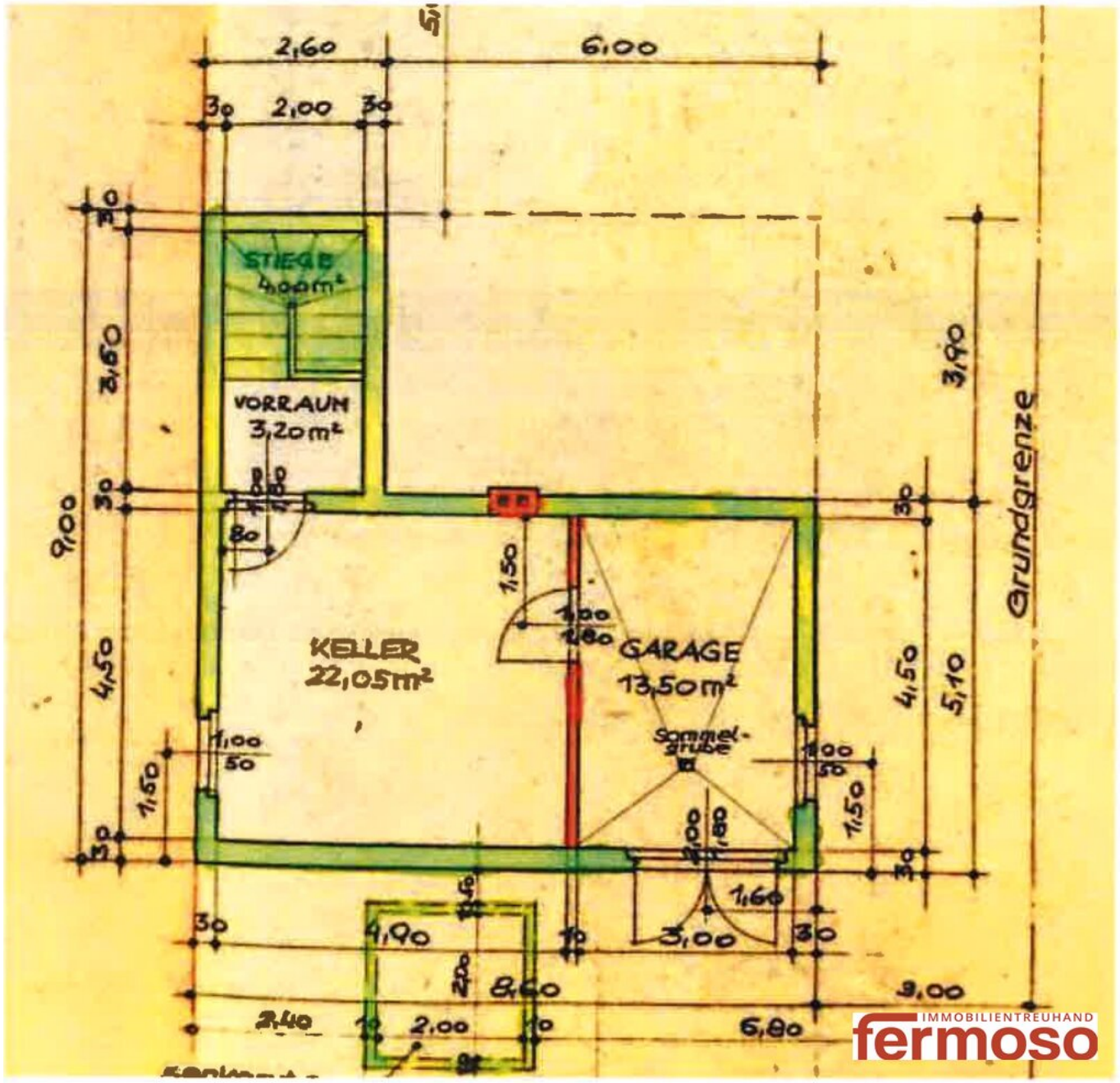
# Grundriss 1.Stock



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Keller



## 2.2 Übersichtskarte




## 2.3 Luftbild

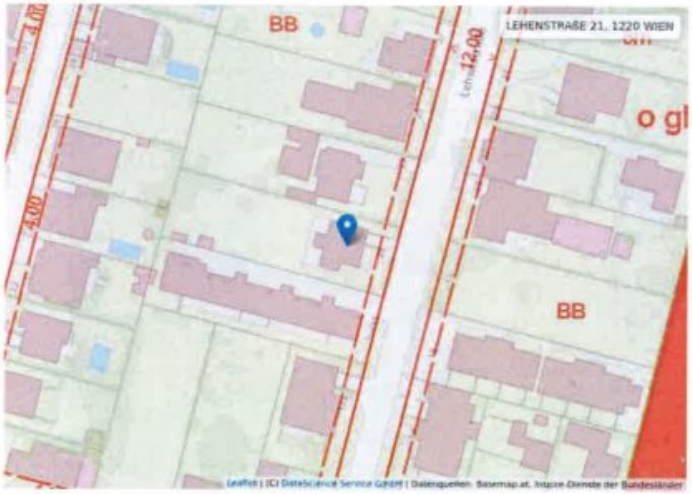


## 2.4 Grundstücksgrenzen und Widmung

Übersichtskarte:




Detailansicht:

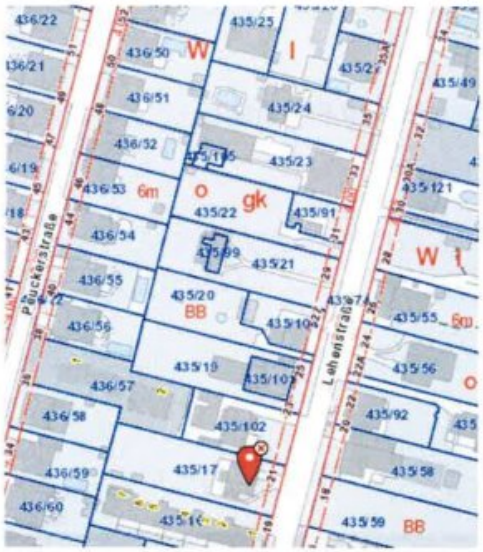



Widmungskategorie: Wohngebiet



IMMOBILIENTREUHAND fermoso

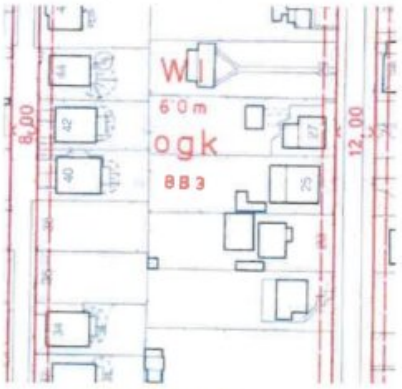
Die Liegenschaft verfügt über folgende Widmung:




Widmungen: W I 6,5m ogk BB

Im Plandokument 6956 findet sich folgender Eintrag zur Liegenschaft:

4.Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen ist bei jenen Gebäuden, die die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe in Anwendung des § 75 (9) der Bauordnung für Wien überschreiten, die Errichtung von Dachgauben untersagt.




Quelle: www.wien.gv.at



IMMOBILIENTREUHAND fermoso

# Objektbeschreibung

Großes Grundstück, gute Lage, neue Perspektiven – Ihre Projektchance in 1220 Wien

Wer neue Wohnideen verwirklichen möchte, braucht den passenden Standort. Diese Liegenschaft in der Lehenstraße 21 in Wien-Donaustadt verbindet ein rund 994 m² großes Grundstück mit einer gut angebundenen Wohnlage und bietet damit einen interessanten Ausgangspunkt für die Prüfung einer zukünftigen Projektentwicklung.

Neben der Nutzung des bestehenden Hauses steht für Bauträger insbesondere die mögliche Entwicklung eines Mehrfamilienhauses im Fokus. Die Grundstücksgröße eröffnet Raum für neue Planungsideen – etwa für ein Wohnkonzept, das unterschiedliche Wohnungsgrößen mit attraktiven Freiflächen verbindet.

Die Umgebung bietet gute Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen: Schulen, Kindergarten, Nahversorgung und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an Bus, U-Bahn und Bahnhof ergänzt die Wohnqualität und macht den Standort für unterschiedliche Zielgruppen interessant.

Eine Liegenschaft für Menschen mit Weitblick: Entdecken Sie die Möglichkeiten dieses Standorts und prüfen Sie das Potenzial für Ihr nächstes Wohnprojekt.

Die Realisierbarkeit eines Mehrfamilienhauses sowie Art und Umfang einer möglichen Bebauung sind anhand der geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie der erforderlichen behördlichen Bewilligungen zu prüfen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <3.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap